

房地产估价报告

估价项目名称：杭州市江干区宋都阳光国际花园观澜苑5幢2单元

1002室房地产市场价值估价

估价委托人：金来媚、张立兵

房地产估价机构：浙江经纬房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇鲁（注册号：3320110097）

刘彪（注册号：3320040298）

估价报告出具日期：二〇二二年九月八日

估价报告编号：浙经纬[2022]估字第23006号

致估价委托人函

金来媚、张立兵：

本公司接受贵方委托，已组织专业估价人员对位于杭州市江干区宋都阳光国际花园观澜苑5幢2单元1002室（建筑面积84.72平方米，土地使用权面积13.1平方米）住宅房地产市场价值进行了估价。估价目的：为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。价值时点：2022年9月8日。价值类型：市场价值。估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，按照科学、严谨、完整的估价程序，遵循合法、独立、客观、公正的原则，采用科学合理的估价方法，经过周密、细致的分析测算，并结合估价人员的估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：总价RMB310万元（大写：人民币叁佰壹拾万元，取整），单价RMB36001元/平方米。

特别提示：

1. 报告应用有效期为报告出具之日起壹年，超过期限应重新评估。
2. 根据浙江省人民政府发布的《关于调整杭州市部分行政区划的通知》（浙政发〔2021〕7号），杭州撤销上城区和江干区，设立新的上城区，以原上城区、江干区的行政区域（不含下沙街道、白杨街道）为新的上城区的行政区域。

特此函告！

浙江经纬房地产评估有限公司

二〇二二年九月八日

目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 估价假设和限制条件.....	5
第三部分 估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
第四部分 附件.....	17

第一部分 估价师声明

郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及相关专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师签名：

中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象权属资料由估价委托人提供，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及相关权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象、以及相关的公共部位和公共设施进行了调查，没有发现设定地役权或其他影响使用的权利，但注册房地产估价师无法保证调查到的内容是其全部内容，假设估价对象、以及相关的公共部位和公共设施可以随房地产正常使用，没有设定地役权或其他影响使用的权利。

3、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内正常使用要求，并得到有效使用。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。估价对象建成年份由委托方提供，估价人员未经查档证实，实际建成年份以相关部门存档资料为准。

（六）估价报告使用限制

1、本次估价目的为为估价委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。本报告估价结果仅对该估价目的负责，超出此范围使用，本评估机构不负法律责任。

2、本报告的估价结论包括杭州市江干区宋都阳光国际花园观澜苑5幢2单元1002室房地产（房屋建筑面积84.72平方米及相应的土地使用权面积13.1平方米），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

3、实际情况不满足上述假设条件时，请报告使用者通知本公司进行核实，并对评估价格进行调整。

4、未经本公司同意，任何单位及个人不得将本估价报告用于公开的文件、通告及其他书面形式中。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告由浙江经纬房地产评估有限公司负责解释。

7、本估价报告应用有效期为自估价报告出具之日起壹年。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：金来媚、张立兵

二、房地产估价机构

估价机构名称：浙江经纬房地产评估有限公司

法定代表人：施勤俭

住 所：浙江省杭州市体育场路 508 号 6 楼南

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2016]011 号

有效期限：2022 年 05 月 31 日-2025 年 05 月 30 日

统一社会信用代码：91396000736021998T

联系电话：0571-88947083

三、估价目的

为估价委托人确定估价对象房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价范围为杭州市江干区宋都阳光国际花园观澜苑 5 幢 2 单元 1002 室房地产，估价范围为房屋建筑面积 84.72 平方米及相应的

土地使用权面积 13.1 平方米，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

2、估价对象区位状况：

(1) 位置状况：

①坐落：江干区宋都阳光国际花园观澜苑 5 幢 2 单元 1002 室；

②方位：估价对象位于上城区，宋都阳光国际花园观澜苑 5 幢 2 单元 1002 室，旺杨街与通盛路交叉口的东南角；

③四至：估价对象小区东近杭乔路，南近之江东路，西临通盛路，北近旺杨街；

④距离：估价对象距离距离杭州汽车客运中心直线距离约 1.7 公里，距离钱塘江直线距离约 3.6 公里；

⑤楼幢：所在楼幢为观澜苑 5 幢；

⑥楼层：位于宋都阳光国际花园观澜苑 5 幢 2 单元 1002 室，地上层数 24 层，地下层数 1 层，所在层数为第 10 层；

⑦朝向：估价对象朝向朝南。

(2) 交通状况

①道路状况：宋都阳光国际花园观澜苑，临主要通行道路旺杨街、通盛路等，道路路面状况较好；

②出入可利用交通工具：区域交通较便利，公交 126B 路、126 路、320 路、1712 路以及地铁 9 号线等线路在附近设有停靠点，或采用其他交通工具出入；

③交通管制情况：目前旺杨街、通盛路实行双向通行，没有交通

第四部分 附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件；
- 3、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 4、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 5、《房地产估价师注册证书》复印件。



估价对象位置示意图

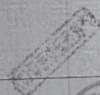


13560
杭 房权证 江移 字第 16364216 号

房屋所有权人		金来娣		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		宋都阳光国际花西观澜苑5幢2单元1002室		
登记时间		2016年05月16日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25	84.72	63.91	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地使	用	证 至 止

附 记

张立兵 共同共有
金来娣 共同共有
他项权利摘要：
他项权利人：浙江省省直单位住房基金管理中心，债权数额：
780000.00元，登记时间：2016年05月16日



填发单位

杭 房权证 江移 字第 16364215 号

房屋所有权人	张立兵		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	宋都阳光国际花园观澜苑5幢2单元1002室		
登记时间	2016年05月16日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	25	84.72	63.91
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见	土地	使用

附 记

张立兵 共同共有
金来调 共同共有
他项权利摘要：
他项权利人：浙江省省直单位住房基金管理中心，债权数额：
780000.00元，登记时间：2016年05月16日



房地产平面图

图幅号: 1-1108-11

房屋座落 杭州市江干区宋都阳光国际花园3幢单元1002室			
建筑面积	84.72 m ²	套内面积	63.91 m ²
分摊面积	20.81 m ²	地上层数	24
地下层数	1	建筑结构	钢筋混凝土
地号		1-1108-11-223-74	



比例尺 1:200

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的,除有证据证明房屋登记簿确有错误外,以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外,其他单位或个人不得在本证上注明事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,可申请补发。

编号: 03958197



统一社会信用代码
91330000736021998T

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 浙江经纬房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
 法定代表人 施勤俭
 经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；企业信用调查和评估；
 商务代理代办服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2001年09月01日
 营业期限 2001年09月01日至2031年09月01日
 住所 浙江省杭州市西湖区体育场路508号6楼南

登记机关

2022年04月13日

